

Granskningsutlåtande

Vårt diarienummer
SPN 2013/0276 214

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Odensåker 4:1

med närområde inom Skärblacka i Norrköpings kommun

den 26 februari 2016



ANTAGANDEHANDLING

Antagen i SPN: 2016-03-17, § 45

Laga kraft: 2016-04-15

Genomförandetidens sista dag: 2021-04-15

Utlåtande

Rubricerad detaljplan med tillhörande handlingar har varit utställd för granskning under tiden den 9 november 2015 till och med den 30 november 2015 efter föregående annonsering i Folkbladet och Norrköpings Tidningar. Planen var utställd i förvaltningshuset Rosen, Trädgårdsgatan 21.

Allmänt samrådsmöte hölls måndagen den 19 januari 2015, klockan 17.00, i Mosstorpskolan i Skärblacka efter föregående annonsering i lokalpressen.

Enskilt samrådsmöte med fastighetsägare och representanter från styrelsen i Bäckstugan-Odensåker vägsamfällighetsförening hölls tisdagen den 18 augusti 2015 angående arbetet med detaljplanen, VA-projektet och gemensamhetsanläggningarna i området.

I övrigt har samråd skett genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser. De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen 2015-11-26

Kommunala instanser

Bygg- och miljökontoret 2015-11-26

Tekniska kontoret 2015-11-27

Norrköping Vatten och Avfall AB 2015-11-30

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

E.ON Elnät Sverige AB 2015-11-30

E.ON Värme Sverige AB 2015-11-18

Naturskyddsföreningen 2015-11-30

Trafikverket 2015-11-27

Ändringar som gjorts i detaljplanhandlingar:

Ändringar på plankartan (av väsentlighet):

- Upplysning ”Dagvatten ska omhändertas enligt planbeskrivningen, rubrik 4.7 Teknisk försörjning, avsnitt Dagvatten” läggs till på plankartan i syfte att upplysa om att en förutsättning för att

dagvattenhanteringen i området ska fungera är att marken, såväl kvartersmark som befintlig grusad gatumark, inte hårdgörs.

Ändringar i planbeskrivningen (av väsentlighet):

- Förtydligande av förutsättningarna som gäller för en fungerande dagvattenhantering inom planområdet.

Sammandrag av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Sammanfattning: Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 10§ PBL.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot förslaget.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Kommunala instanser

Bygg- och miljökontoret

Bygglag samt miljö- och hälsoskydd

Inga synpunkter på förslaget.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Tekniska kontoret

Spår

Inga synpunkter på förslaget.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Stadsmiljö

Inga synpunkter på förslaget.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Dagvatten

Sammanfattning: Den dagvattenlösning som föreslås i planområdet bör klara ett regn med 10 års återkomsttid för översvämning på mark och regn med återkomsttid på 100 år för översvämning av byggnader. En bedömning behöver göras om den lösningen som föreslås har förutsättningar för detta.

Dagvattenlösningen som föreslås för området är lokalt omhändertagande på tomtmark. En utredning behöver göras för att visa om tomtytan har tillräcklig infiltrationskapacitet för detta. Om utredningen visar att detta är möjligt krävs planbestämmelse som reglerar hur stor del av tomten som maximalt får hårdgöras för att infiltrationsmöjligheten ska kunna kvarstå.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret instämmer i att lämplig dagvattenhantering är en viktig aspekt att beakta i den sammanvägda bedömningen av markens lämplighet för bostadsändamål.

Enligt kommunens riktlinjer för dagvattenhantering från 2009 är fastighetsägaren ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. Exempelvis kan uppkomsten av genomsläppliga material på tomtmark begränsa uppkomsten av dagvatten.

Enligt den geotekniska kartavläsningen som tagits fram i planarbetet består en större del av marken inom planområdet av morän. Delar av området, i hög grad mark som enligt framtaget planförslag utgör allmän platsmark (naturområde), har berg i dagen och i planområdets norra del inom naturmark finns lera.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning, med hänsyn till markens beskaffenhet och tillgången till stora öppna grönytor, är att marken har goda förutsättningar för dagvattenhantering enligt framtaget förslag.

Efter dialog med tekniska kontoret läggs en upplysning på plankartan som hänvisar till avsnittet om dagvattenhantering i planbeskrivningen och de förutsättningar som gäller för att en fungerande dagvattenhantering inom planområdet ska kunna uppnås. Planbeskrivningen förtydligas vidare under samma avsnitt med rekommendationer om bebyggelsens placering i förhållande till gatan för att översvämningar ska undvikas.

Gata Trafik

Sammanfattning: Verksamhetsområde *Gata Trafik* ser positivt på att storlek på vändplatser har lämpats för att både klara snöuppläggning och vändmöjligheter för stora fordon som till exempel sopbil och räddningstjänst.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Naturvård

Sammanfattning: Verksamhetsområde *Naturvård* ser positivt på att ingen ytterligare naturmark än den plankartan redovisar, kommer att tas i anspråk för bostadsändamål.

Kommentar: Synpunkten noteras.

*Norrköping Vatten och Avfall AB***Avfallshantering**

Sammanfattning: En redaktionell korrigerings förslag på sida 34 föreslås som tydliggör att det är för hushåll som returpunkterna och återvinningstationerna finns.

Kommentar: Planbeskrivningen korrigeras enligt ovanstående förslag.

Vatten och Avlopp

Sammanfattning: Delar av planområdet som planbeskrivningen redovisar ligger inom den sekundära skyddszonen för Glan. Detta ställer vissa krav för markanvändning och spillvatten. Läckage från avloppsanordningar får inte förekomma och bräddpunkter för orenat spillvatten får inte heller upprättas inom området om det finns risk att detta når Glan.

Vid installation av LTA-stationer kan de anläggas med fördel enligt Norrköping Vatten och Avfall riktlinjer.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Upprättat planförslag har tagit hänsyn till de skyddsföreskrifter och allmänna bestämmelser som gäller för Glan som ytvattentäkt. En utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp inom planområdet bedöms vara positivt ur miljösynpunkt. Planens genomförande bedöms inte medföra risk för vattenförorening. Skyddsföreskrifter och allmänna bestämmelser gäller och ska således följas. Bygglov får inte ges förrän VA-anläggning kommit till stånd. Dialog har förts med bygg och miljökontoret (miljö och hälsoskydd) i frågan.

I planbeskrivningen framgår att det gemensamma vatten- och avloppsnätet inom planområdet ska byggas ut enligt Norrköping Vatten och Avfall AB:s standard.

Dagvatten

Sammanfattning: I planbeskrivningen framgår att delar av området består av berg och lera. I dessa delar av området finns förmodligen små eller inga förutsättningar för filtration av dagvatten. Några av fastigheterna i detaljplanens södra del verkar ligga på berg. Det bör säkerställas att deras dagvatten inte ska påverka kvarliggande fastigheter.

Kommentar: Se kommentar ovan under Tekniska kontorets yttrande, underrubrik "Dagvatten".

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer*E.ON Elnät Sverige AB*

Sammanfattning: Detaljplanen kan medföra att ledningar som tillhör E.ON Elnät behöver flyttas. Om flyttning av ledningarna blir aktuell kommer den

bekostas av den som så begär flyttningen, om inte annat framgår av lagstiftning eller avtal.

Kommentar: Synpunkten noteras.

E.ON Värme Sverige AB

Ingen erinran.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen ser en rad aspekter på den planerade bebyggelsen i Odensåker som visar att det är olämpligt att bygga permanentbostäder i området. Sammanfattning av dessa framgår enligt nedan:

1. Karaktär och potentiellt naturintresse

Naturen är unik och stora villor kommer att förändra områdets karaktär. Nybebyggelse kommer att hota potentiella boträd för fiskljuse och ökar störningstillfällena. De stora vändplanerna kommer att göra intrång på strandnära natur.

2. Skyddszon för vattentäkt

Området ligger inom skyddszonen för vattentäkten Glan.

3. Naturbete och inventering

Odensåker mjölkgård har betesdjur på strandängarna intill planområdet. Problem kan uppstå med krav från de boende att eliminera obehag i form av lukt och flugor. Naturbetesmarkerna i närheten av planområdet och udden västerut behöver därför natur- och fågelinventeras.

4. Hållbar planering

Planerna på att tillåta permanentbebyggelse i Odensåker stämmer inte med gällande översiktsplan för denna del av kommunen, ÖP 90. Det motverkar hållbar utveckling genom ökat bilberoende. ÖP 02 anger också att kommunen ska satsa på nybyggnation i närhet av tågstationer varför det vore bättre om satsningar görs på ställen som Eksund där en station kan byggas.

5. Alternativa exploateringsområden

Det vore bättre att bygga kompletterande natur- och sjönära bostäder i byn Runslingan på vägen till Odensåkers fritidshusområde som är både nära Glan och den attraktiva naturen utmed sjön.

6. Sjötrafik

Planera för en samlad brygganläggning istället för båtar och bryggor utefter alla stränder. Förbjud pågående motorbåtstrafik i närområdet.

7. Parkeringsplatser

Anlägg ordnade parkeringsplatser för besökare. Idag har illegala parkeringar på naturmark ordnats. Även besökare till husen i området behöver ha platser utanför tomterna i viss utsträckning.

8. Gång- och cykelväg

Om kommunen ändå förordar permanentbebyggelse i området ska en trafiksäker gång- och cykelväg byggas till Skärblackavägen, fram till busshållplats och vidare in till tätorten. Gång- och cykelvägen bör finansieras av dem som exploaterar i området eller att bygglov villkoras med att kommunen bygger en gång- och cykelbana. Enligt behovsbedömningen konstateras att detaljplanen kommer att innebära ökad biltrafik. För att motverka bilkörningen är det viktigt att en trafiksäker gång- och cykelväg byggs till Odensåker. Gång- och cykelvägen är också viktigt för besökare till området.

9. Hänsyn till vatten och natur

Bebyggelsen i Odensåker ligger nära Glan, som är en dricksvattentäkt och ett riskintresseområde för fiske. Exploateringen måste därför ske med största hänsyn till vattnet och strandnaturen.

Vägarnas möjlighet att ta omhand dagvatten borde regleras i detaljplanen.

Detaljplanen borde också reglera hårdgjorda ytor på tomterna, så att de beläggs med genomsläppliga material.

Bestämmelse borde också finnas i detaljplanen om att inte leda bort dagvatten från tomterna.

Fällningar av träd med större diameter än 20 centimeter borde bli bygglovspliktigt. Äldre träd har stor betydelse för den biologiska mångfalden och strandnaturen.

Byggnadsplanen från 1955 har ritat in prickad mark, det vill säga mark som inte får bebyggas mot "park". Den nya detaljplanen borde också ha prickad mark på dessa ytor.

En maximal höjdförändring på tomterna borde också skrivas in i detaljplanen.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

1. *I planbeskrivningen framgår att övergången från fritidshus- till permanentboende kan bidra till att såväl boende i området som i närliggande områden kan uppfatta förändringen som negativ då utsikt, ljusförhållanden och områdets karaktär kan komma att påverkas. Av planbeskrivningen och behovsbedömningen framgår dock att den sammanlagda bedömningen med hänsyn till områdets läge är att en omvandling av området inte negativt påverkar landskapsbilden. Stadsbyggnadskontoret vidhåller bedömningen.*

Planområdet omfattar samma markområden som befintlig byggnadsplan och befäster samma markområden för bostadsändamål som byggnadsplanen. Marken för bostadsändamål är således i stort redan ianspråktagen och tillkommande tomter bedöms inte hota eller störa potentiella boträd för fiskkljuse.

Vändplatsen som möjliggörs ligger inom ett område som i hög grad redan innan planens genomförande, utgörs av vägområde. Vägutrymmet och återvändsplatsen finns inritad på gällande byggnadsplan och en utbyggnad av denna enligt framtaget förslag bedöms sammantaget inte påverka den strandnära naturen eller tillgängligheten till strandskyddat område.

2. *Upprättat planförslag har tagit hänsyn till de skyddsföreskrifter och allmänna bestämmelser som gäller för Glan som ytvattentäkt. En utbyggnad av vatten och avlopp inom planområdet bedöms vara positivt ur miljösynpunkt.*

Sammantaget bedöms planens genomförande inte medföra risk för vattenförorening. Skyddsföreskrifter och allmänna bestämmelser gäller och ska således följas. Som framgår av plankartan får bygglov inte ges förrän VA-anläggning kommit till stånd. Dialog har förts med bygg och miljökontoret (miljö och hälsoskydd) i frågan.

3. *Planområdet omfattar samma markområden som befintlig och gällande byggnadsplan och befäster samma markområden för bostadsändamål som byggnadsplanen. Marken är således redan ianspråktagen och en utökning av byggrätten bedöms inte påverka närliggande verksamheter varför en inventering inte bedöms nödvändig att genomföra.*
4. *Utifrån i planbeskrivningen beskrivet övergripande planeringsunderlag och riktlinjer för bostadsbyggande är stadsbyggnadskontorets sammantagna bedömning att marken inom det aktuella planområdet är lämplig för bostadsändamål.*
5. *Synpunkten noteras.*
6. *Nya bryggor, som kan bidra till ökad trafik i Glan, bedöms inte lämpligt varför planen inte möjliggör uppförande av nya bryggor.*

Förbud av trafik är inte en planfråga och regleras inte enligt planförslaget.

- 7. Inom området finns inga anläggningar av allmän karaktär som kräver planläggning för parkering. Besök till enskilda fastighetsägare ska ske på respektive fastighetsägares egen mark. Genom bestämmelse om att garage/carport med porten vänd mot gata ska placeras minst 6 meter från gata främjas parkering på egen fastighet eftersom utrymme för både garage/carport och besöksparkering möjliggörs.*
- 8. Planens genomförande bedöms inte ge upphov till sådana trafikmängder på Bäckstugevägen, som går från Skärblackavägen till planområdet att en separat gång- och cykelväg bedöms nödvändig.*
- 9. De skyddsföreskrifter och allmänna bestämmelser som gäller för Glan som ytvattentäkt bedöms följas genom den i planbeskrivningen beskrivna dagvattenhanteringen. Kommunala riktlinjer för dagvattenhantering ska följas. Reglering av hårdgjorda ytor bedöms inte nödvändigt.*

Att införa lovplikt för trädfällning i detaljplanen bedöms inte nödvändigt.

Upprättat planförslag reglerar genom placeringsbestämmelser och byggnaders avstånd till grannfastigheter/gata. Detta bedöms motsvara regleringen av prickmark i befintlig byggnadsplan, men utgör en mer flexibel bestämmelse. Del av kvartersmarken utmed Glan kvarstår som prickmarkerad på grund av översvämningsrisk.

Detaljplanen ska inte reglera mer än nödvändigt varför en reglering av markhöjden på samtliga fastigheter inte bedöms aktuell. Höjdsättning på kvartersmark som riskerar att översvämmas har införts enligt plankartan.

Trafikverket

Ingen erinran.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Berörda med kvarstående synpunkter

Berörda vars yttranden helt eller delvis inte har tillgodosetts är följande:

(Numrering av de berörda följer numrering i bilagan.)

Berörd part (fastighet)	Skedet då synpunkter lämnades
1. Synpunktsförfattare 01	Samråd
2. Naturskyddsföreningen	Samråd, granskning

Ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret, fysisk planering, föreslår att detaljplanen antas av stadsplaneringsnämnden.

Norrköping den 26 februari 2016



Christian Wintenby
processansvarig detaljplanering



Magnus Gullstrand
fysisk planerare